

A/B Åvænget

Jernbanegade 58, 4000 Roskilde
CVR-nr. 16 78 98 79

Årsrapport for 2020

Penneo dokumentnøgle: UHJHS-DIBTC-XJ3WZ-2SEKC-ZCJ25-HFFXK

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

Andelsboligforeningen

A/B Åvænget
Jernbanegade 58
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 16 78 98 79
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bent Glenstrup
Karen Bloch-Frederiksen
Leif Nielsen
Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B Åvænget.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. maj 2021

Bestyrelse

Bent Glenstrup
Formand

Karen Bloch-Frederiksen

Leif Nielsen

Bjarne Carow

Administrator

Real Administration A/S

Til medlemmerne i A/B Åvænget**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Åvænget for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 18. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget	2019 DKK
		2020 DKK	
Boligafgifter, beboelse	1.450.956	1.462.424	1.425.262
Andre indtægter	7.103	8.000	1.600
Indtægter i alt	1.458.059	1.470.424	1.426.862
1 Reparation og vedligeholdelse	-83.869	-242.000	-191.449
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-176.002	-184.000	-159.343
3 Renholdelse	-10.404	-23.500	-23.205
4 Administrationsomkostninger	-73.906	-78.000	-70.582
Omkostninger i alt	-344.181	-527.500	-444.579
Resultat før af- og nedskrivninger	1.113.878	942.924	982.283
Af- og nedskrivninger	-26.316	-26.316	-26.316
Resultat før finansielle poster	1.087.562	916.608	955.967
Finansielle indtægter	-209	0	1.915
Finansielle omkostninger	-823.116	-830.000	-827.661
Finansielle poster i alt	-823.325	-830.000	-825.746
Årets resultat	264.237	86.608	130.221

Forslag til resultatdisponering

Overført til Hensat til nye gasfyr	95.760	95.760	95.760
Overført restandel af årets resultat	168.477	-9.152	34.461
I alt	264.237	86.608	130.221

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	36.500.000	35.550.000
6	Driftsmateriel og inventar	129.252	155.568
Materielle anlægsaktiver i alt		36.629.252	35.705.568
Værdipapirer og kapitalandele		7.534	8.237
Finansielle anlægsaktiver i alt		7.534	8.237
Anlægsaktiver i alt		36.636.786	35.713.805
Andre tilgodehavender		0	6.870
Periodeafgrænsningsposter		0	30.024
Tilgodehavender i alt		0	36.894
Likvide beholdninger		1.304.753	1.059.741
Omsætningsaktiver i alt		1.304.753	1.096.635
Aktiver i alt		37.941.539	36.810.440

PASSIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
	Indskudskapital	3.217.590	3.217.590
	Reserve for opskrivninger	20.462.827	19.512.827
	Overført resultat	-726.888	-895.365
	Egenkapital før andre reserver	22.953.529	21.835.052
7	Vedligeholdelsesfond	202.624	202.624
8	Hensat til nye gasfyr	536.160	440.400
	Andre reserver i alt	738.784	643.024
	Egenkapital i alt	23.692.313	22.478.076
9	Gæld til realkreditinstitutter	14.173.325	14.240.227
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.173.325	14.240.227
9	Gæld til realkreditinstitutter	66.901	66.901
10	Anden gæld	9.000	25.236
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.901	92.137
	Gældsforpligtelser i alt	14.249.226	14.332.364
	Passiver i alt	37.941.539	36.810.440

- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 13 Beregning af andelsværdi
- 14 Fordeling af andelsværdi mv.
- 15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Vedligehold elsesfond	Hensat til nye gasfyr	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	3.217.590	19.512.827	-895.365	202.624	440.400	22.478.076
Regulering opskrivning ejendom	0	950.000	0	0	0	950.000
Regulering hensættelse	0	0	0	0	95.760	95.760
Årets resultat	0	0	168.477	0	0	168.477
Saldo pr. 31.12.20	3.217.590	20.462.827	-726.888	202.624	536.160	23.692.313

		Ikke revideret budget	
	2020	2020	2019
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Murer	3.500	0	0
Tømrer/snedker	45.321	170.000	144.304
Service gasfyr	30.024	40.000	36.322
Kloak	1.250	0	1.500
Udgift til fælleshus	500	7.000	6.163
Diverse	3.274	25.000	3.160
I alt	83.869	242.000	191.449

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	138.544	139.000	129.116
Forsikringer	25.257	38.000	16.874
Udendørsbelysning	6.647	0	4.684
Elektricitet, gas, vand - fælleshus	5.554	7.000	6.169
Renovation m.v.	0	0	2.500
I alt	176.002	184.000	159.343

3. Renholdelse

Ejendomsservice	10.404	11.000	10.200
Snerydning	0	12.500	13.005
I alt	10.404	23.500	23.205

		Ikke revideret budget	
	2020	2020	2019
	DKK	DKK	DKK

4. Administrationsomkostninger

Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	553	2.000	0
Arrangementer	0	500	0
Administration	39.361	39.500	39.056
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.250	13.000	13.000
Bankgebyr og andre gebyrer	1.537	4.500	3.447
Kontingenter	4.410	4.500	4.284
Kørselsgodtgørelse og domæne	1.920	2.500	170
Gaver og blomster	1.250	0	500
Valuarvurdering	9.000	9.000	8.750
Bestyrelsesgodtgørelse	2.625	2.500	1.375
I alt	73.906	78.000	70.582

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.20	16.037.173	16.037.173
Kostpris pr. 31.12.20	16.037.173	16.037.173
Opskrivninger pr. 01.01.20	19.512.827	18.862.827
Opskrivninger i året	950.000	650.000
Opskrivninger pr. 31.12.20	20.462.827	19.512.827
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	36.500.000	35.550.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 12.05.2021 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen anvender en DCF-baseret model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,95%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
6. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.20	341.963	368.279
Kostpris pr. 31.12.20	341.963	368.279
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-186.395	-186.395
Afskrivninger i året	-26.316	-26.316
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-212.711	-212.711
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	129.252	155.568

7. Vedligeholdelsesfond

Vedligeholdelsesfond pr. 01.01.20	202.624	202.624
Vedligeholdelsesfond pr. 31.12.20	202.624	202.624

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Hensat til nye gasfyr

Hensat til nye gasfyr pr. 01.01.20	440.400	344.640
Regulering hensættelse	95.760	95.760
Hensat til nye gasfyr pr. 31.12.20	536.160	440.400

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente	1.732.258	1.722.697
Nykredit obligationslån, udløb 2046, variabel rente	12.586.375	12.517.529
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.318.633	14.240.226
Renteswap, variabel rente til fast rente 4,87%	11.241.225	0
Renteswap i alt	11.241.225	0
I alt	25.559.858	14.240.226

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	14.240.226	66.901	14.173.325	13.905.715
I alt	14.240.226	66.901	14.173.325	13.905.715

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
10. Anden gæld		
Skyldige omkostninger i øvrigt	9.000	25.236
I alt	9.000	25.236

11. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswapaftale med Nykredit. Der er indgået en rammeaftale i tilknytning med rentesikringsaftalen med et rammebeløb på t.DKK 14.275. Renteswapaftalen udløber 30.12.2037.

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan 3.661 t.DKK kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro-rata for kassekredit i pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.20 t.DKK 0.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.20
DKK

13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

31.12.20
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.953.529
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	14.240.225
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-25.559.858
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-11.319.633
Samlet andelsværdi	11.633.896

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 12. maj 2021. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,95 % til 4,20 % vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 2.172.619. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 2,94.

Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.217.590
Værdi pr. indskudt andelskrone	3,62

14. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Fordelingstal, andel	Andelsværdi
1 Åvænget 1	70,00	133.352	482.163
2 Åvænget 2	85,00	161.927	585.482
3 Åvænget 3	85,00	161.927	585.482
4 Åvænget 4	98,00	186.693	675.029
5 Åvænget 5	70,00	133.352	482.163
6 Åvænget 7	85,00	161.927	585.482
7 Åvænget 8	85,00	161.927	585.482
8 Åvænget 9	70,00	133.352	482.163
9 Åvænget 10	98,00	186.693	675.029
10 Åvænget 11	85,00	161.927	585.482
11 Åvænget 12	85,00	161.927	585.482
12 Åvænget 13	85,00	161.927	585.482
13 Åvænget 14	70,00	133.352	482.163
14 Åvænget 15	70,00	133.352	482.163
15 Åvænget 16	85,00	161.927	585.482
16 Åvænget 17	98,00	186.693	675.029
17 Åvænget 19	70,00	133.352	482.163
18 Åvænget 21	70,00	133.352	482.163
19 Åvænget 23	85,00	161.927	585.482
20 Åvænget 25	70,00	133.352	482.163
21 Åvænget 27	70,00	133.352	482.163
I alt	1.689,00	3.217.590	11.633.892

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal		BBR-areal, kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
B1	Andelsboliger	21	21	1.689	1.689
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	21	21	1.689	1.689

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
1992

D2 Ejendommens opførelsesår:
1993

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen, eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev, eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1. personligt og pro-rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.500.000	35.550.000	21.610	21.048
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	738.784	643.024	437	381
				31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			61	60
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2020	2019	2020	2019
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	1.450.956	1.425.262	859	844
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.20	31.12.19

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	6.888	6.618
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	7.664	7.836
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.552	14.454

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2020	2019	2018

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	156	77	108
R	Årets afdrag	40	67	39

	DKK pr. kvm		
Beløb i DKK	2020	2019	2018

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	50	113	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	50	113	53

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger herunder renter vedrørende renteswapaftaler samt gevinster og tab på værdipapirer.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	15	0	0

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Hegner

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-05-18 09:46:14Z

NEM ID 

Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-438137541575

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-05-18 11:24:32Z

NEM ID 

Bent Ove Glenstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-083353532125

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-05-18 13:43:53Z

NEM ID 

Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-571399972540

IP: 62.66.xxx.xxx

2021-05-18 18:13:29Z

NEM ID 

Michael Vejgaard Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:83171013

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-05-19 06:33:09Z

NEM ID 

Leif Tony Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-719994993374

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-05-20 09:55:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UHJHS-DIBTC-XJ3WZ-2SEKC-ZCJ25-HFFXK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>